



REAL

Hagensvej 2, 6650 Brørup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	109
Kontantpris	875.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.231	Grund m2	997
Byggeår/ombygget	1952/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **712-5108**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / www.realmaeglerne.dk/totjensen

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hagensvej 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 712-5108
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Dejlig og charmerende rødstensvilla med klassisk charme og med nøje udvalgte materialer, der skaber en varm og indbydende atmosfære. Denne smukke villa fra 1952, beliggende i den østlige del af byen, er netop et sådant sted. Med sine 109 kvadratmeter boligareal plus en god lys kælder på hele 61 kvm. samt den store Garagebygning er denne ejendom ikke blot et almindeligt hus, men et hus som har mange muligheder.

Info: Fjernvarme bliver installeret i ejendommen.

Hjemmet åbner op til et flot moderniseret køkken og alrum, der fungerer som husets hjerte. Her kan familien samles om måltiderne og nyde hinandens selskab i lyset fra de store vinduer. Køkkenets design kombinerer æstetik med funktionalitet, hvilket gør madlavning til en fornøjelse. Fra alrummet ledes du videre ind i den dejlige opholdsstue, som inviterer til afslapning efter en lang dag. Stuen og alrummet har et dejligt lysindfald og giver samtidig adgang til en skøn gårdhave samt solterrasse - perfekt for dem, der værdsætter udelivet.

Boligen rummer desuden to gode soveværelser, hvoraf begge byder på ro og privatliv. Det lyse og moderniserede badeværelse supplerer boligens øvrige rum med sin rene stil og komfortniveau. For yderligere fleksibilitet findes der i kælderen et ekstra badeværelse samt flere gode og disponible rum med mange anvendelsesmuligheder - ideelt for hobbyprojekter eller som ekstra opbevaringsplads.

Udenfor venter den dejlige lukkede have med sine flotte træer og buske på at blive din private oase midt i byen. Og med Carporten og den store Garagebygning på 40 kvm. er der plads til familiens biler og til anden opbevaring.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; her bor du tæt på naturen med kort afstand til skoven for dem der elsker frisk luft og grønne områder. Samtidigt er skolen samt byens centrum kun få minutters gang væk - perfekt for familien der ønsker nem adgang til alle hverdagens bekvemmeligheder.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen

Adresse: Hagensvej 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 712-5108
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

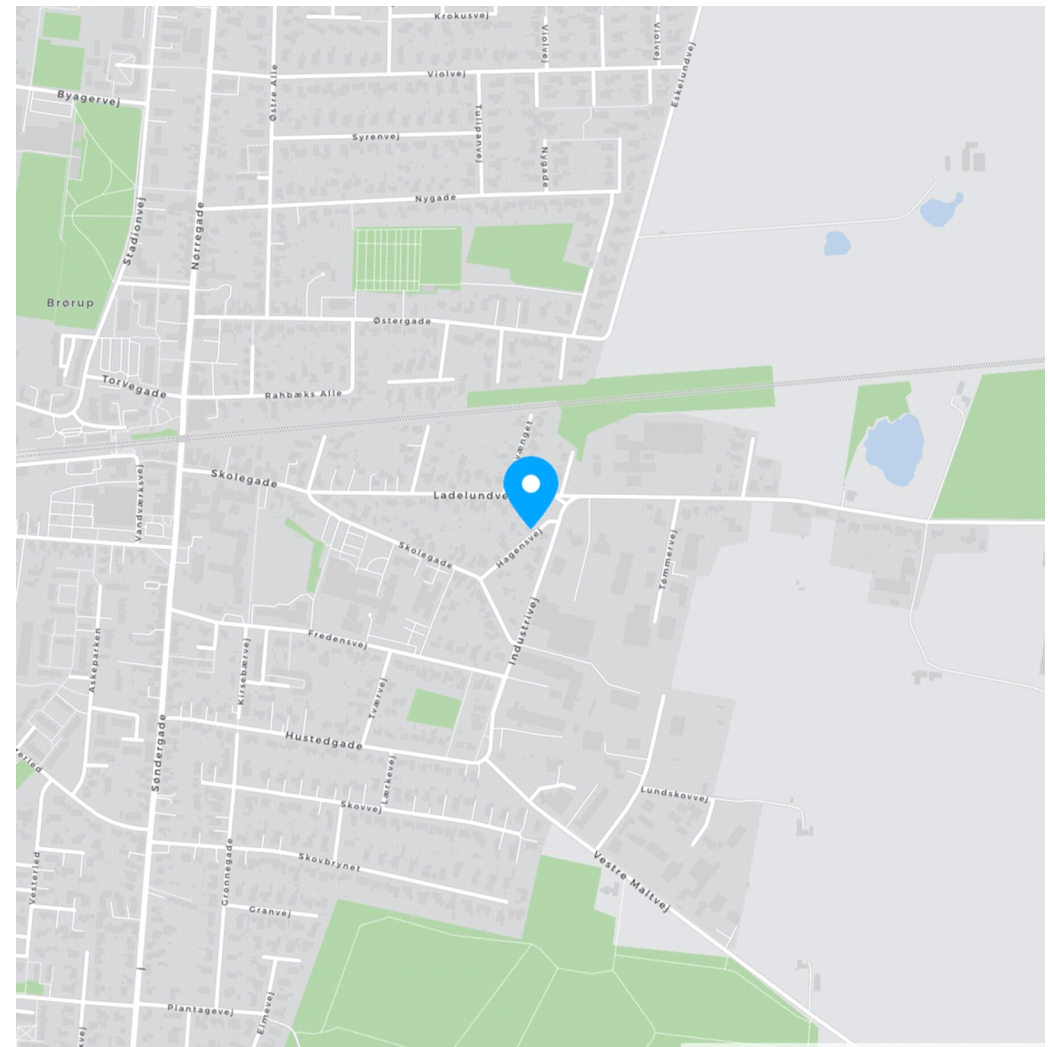
Dato: 10.01.2026



Adresse: Hagensvej 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 712-5108
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 10.01.2026





Adresse: Hagensvej 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 712-5108
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	16 al Eskelund By, Brørup
BFE-nr.:	5031763
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vandværk/byvand
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1952/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	917.000 kr.
Grundværdi:	239.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	733.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	997 m ²
- heraf vej	440 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	27 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	61 m ²
Garage:	40 m ²
Carport:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten

Nr. 1 lyst d. 29.03.1983 lbnr. 2945-48 Dok om naturgas/anlæg mv

Nr. 1 lyst d. 29.03.1983 lbnr. 2945-48 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om
naturgas/anlæg mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur, Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hagensvej 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 712-5108
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 14.397 Forbrug: 2.358,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
OBS: Fjernvarme er på vej !

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

SKØDE. Køber gøres opmærksom på, at sælger betaler udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. sælgerpantebrev samt handlens berigtigelse iøvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Ejendomme beliggende i byzone, er altid områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsofstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Hagensvej 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 712-5108
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.741	Kontantpris/udbetaling	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	1.721	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.400
Husforsikring	kr.	5.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Renovation	kr.	3.459	I alt	kr.	890.550
Rottebekæmpelse	kr.	56			

Ejerudgift i alt 1 år

14.777

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.748 md./ 56.972 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.858 md./ 46.292 år v/24,90%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Hagensvej 2, 6650 Brørup
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 712-5108
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 10.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	735.254	735.254	741.892	DKK	2,24	26.198	25,25	3,30			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Det er os med:

- + Intet-Salg-Intet-Salær - med garanti
- + RealSyn - digitalt tillæg til Tilstandsrapporten
- + Guldkøber - Landsdækkende køberkartotek
- + RealMatch - Facebook Boost
- + INSPIIRE Boligmagasin